

「不動産賃貸借に係る近時の裁判例」

～暴力団排除条項、自力救済、事故物件～

弁護士法人 第一法律事務所

弁護士 福田 正 氏

弁護士 加納淳子 氏

平成28年10月13日

大阪第一ホテルにて

【要約】

1. 賃貸借契約と暴力団

◆最高裁平成27年判決＝暴排条項、条例は合憲

- 暴排条項、条例を理由として、暴力団員に市営住宅の明け渡しを求めるのは憲法14条（法の下での平等）と22条（居住の自由）に違反しないと判断。
- この条例の明け渡しを求める規定の適用を認めることも憲法に違反しないとした。
- ただし、暴力団員であることだけを理由として、退去させられるかは疑義が残る。民法には「権利濫用の禁止」がある。
- この事例は、その他の事（本人が住んでいない、市営住宅である等）も加味された結果と考えられる。従って退去させるには、暴力団員であることと、その他にも裁判所が納得するような状況があることが必要と考えられる。
- またこの事例は、貸主が地方自治体であったので、民間の賃貸借でも同様の判断になるかどうかは、今後の判例の積み重ねが必要。

2. 自力救済

- 日本は法治国家なので、権利の実現も法に則ってやらなければならない。
- 昭和 40 年の最高裁判例で、自力救済は原則禁止。緊急等やむ負えない事情がある場合にのみ認められる。
- ◆大阪地裁平成 25 年判決＝追い出し行為は不当行為
 - 1 か月の家賃滞納を理由に、家賃保証会社とともに家主（社員）が追い出し行為（暴言、立ち入り、鍵の付け替え）をしたことは不法行為であるとして、追い出し行為をした全員に損害賠償を認めた。家主（会社）の社長も責任があると認めた。
 - 賃料不払いとの過失相殺は認められない。
 - 不払いの期間の長短に関わりなく、自力救済は違法である。
- ◆平成 18 年東京地裁判決＝立ち入り特約は無効
 - 「滞納したら立ち入ってもよい」との特約があったので、2 ヶ月滞納で立ち入り、鍵を付け替えた。不法行為に当たると判断。特約は公序良俗、権利の乱用で無効。
- ◆大阪地裁平成 19 年判決＝無断立ち入りは違法
 - クーラー修理のため、賃借人との約束日の前日に、無断で立ち入り修理したことは不法行為に当たる。慰謝料が認められた。
 - 借家人の部屋に入ることは、プライバシーの問題もあり、極めて慎重であるべき。

3. 事故物件

- 賃貸物件における人の死は、新たに貸す場合の告知期間（義務）と、遺族等への損害賠償請求の 2 つの問題が生じる。

①告知義務違反で争われたケース

- ◆平成 26 年大阪高裁判決＝告知義務違反を認める
 - 競落で落とす直後に室内で自殺。1 年経過後、新婚夫婦が入居。入居当日に自殺があったことを知り、契約解除するとともに慰謝料、引っ越し代等を請求。
 - 心理的瑕疵に当たるとした上で、信義則上告知義務があると判断、損害賠償を認める。
- ◆東京地裁平成 18 年判決＝告知義務を否定
 - 入居した店舗が入っているビルの屋上からの投身自殺が 1 年半前にあった。
 - 自殺した場所が店舗そのものではないということと、1 年 6 ヶ月経過しているとして告知義務を認めなかった。
- ◆東京地裁平成 19 年判決＝自然死においては告知義務を否定
 - 賃借人の従業員が建物内で病死。貸主は賃借人に損害賠償請求。
 - 借家であっても人間の生活の本拠である以上、自然死は予想されるとして、告知義務は否定。

②損害賠償請求されたケース

- ◆東京地裁平成 22 年裁判決＝損害賠償責任を認める
 - 無断転貸された居室内で第三者が自殺。
 - 善管注意義務（債務不履行）違反で、損害賠償責任を認める。

- ・さらに賃貸不能期間 1 年及び差額賃料 2 年と判断。保証人にも責任ありとした。

◆平成 13 年東京地裁判決＝損害賠償責任を認める

- ・借り上げ社員寮での自殺で、2 年分の賃料差額が認められた。

【本文】

1. はじめに

不動産業の実務に携わっている上で法律の改正はもとより、最近ではソフトローと言いますか、いろんなところでいろんなガイドラインが出ますので、そういうものを重視することはもちろん大切ですが、最高裁や下級審が判断する裁判例についても重視する必要があります。

それはなぜかと言うと、同じ問題であっても、時代の変遷によって判断が変わる部分があるからです。それともう一つは敷引き等の問題で見られるように、具体的な事例に対する裁判例がいくつも積み重なる中で、一定の相場感が見えてきて、どこまでだったら認められるのかが何となく現れてくるからです。ですから、裁判例を確認することは非常に重要だと思います。

そういう観点から、今日は暴力団排除条項と自力救済それと事故物件について、裁判例をご紹介したいと思います。

2. 賃貸借と暴力団

最初に、賃貸借と暴力団ということで「暴力団排除条項」について判例をご紹介します。

暴力団排除条例は、平成 21 年 10 月福岡県で成立したのち、同様の条例が全国の都道府県で次々と制定されました。これは政府の方針に基づいて、「暴力団の排除」が謳われた結果ではあるのですが、これ以降、金融機関の取引の約定、証券取引に係る契約、普通の会社間の基本的な取引、物の売買といった取引等のあらゆる契約書に、この暴力団排除条項が入れられるようになりました。

賃貸借契約も例外ではありません。暴力団員が入居してきたら、極端な場合、組事務所になってしまうかもしれない。また暴力団関係者が頻繁に出入りするでしょうから、違法駐車また近隣住民への暴言等、様々なトラブルが起こることが考えられます。

というようなことになれば、多くの住民は恐れて転居するでしょうから空室が増える。結果、建物の収益力は低下してしまいう。売ろうと思っても、暴力団員が入居しているという事実があるので、資産価値もまた低下してしまいう。そういう大きなデメリットを生じさせかねません。

こういう事態を避けるため、賃貸借契約には暴力団排除条項を入れて、“いざ”と言うときは、この条項に基づいて契約解除できるようにしましう、そういうことです。

この暴排条例については、24 年 3 月にここでお話させていただきました。その時は「こういうものがで

きますので賃貸借契約に入れましょう。これを入れたら、こういう形で契約解除出来ます」、というようなお話をさせていただいたのですが、その後、この暴排条項に基づいて賃貸借契約が解除されたケースがあり、その条項による解除の効力を争う訴訟が提起されましたので、その概要をご紹介します。

これは民間における賃貸借契約ではなく、市営住宅を巡って、その有効性を争う訴訟でしたが、昨年最高裁の判決が出ましたので、まずその内容について、加納弁護士からご説明させていただきます。

(加納)

①最高裁平成 27 年 3 月 27 日＝暴力団排除条例は合憲

裁判例は毎日出ていますが、最高裁判決は“判例”と言われるもので、そこには規範性がありますので、裁判例の中でも特に重視すべきものです。

特に今回の事例は、近年の反社会勢力排除の動きに即して、賃貸借契約書に暴排条項を入れたのですが、この条項の有効性についてこれまで最高裁で争われた事案がなかったので、この意味において、この最高裁判例は非常に重要なものと考えられます。

ではなぜ憲法判断にまで至ったかと言うと、立ち退きを求められた住宅が市営住宅ということで、相手が官（西宮市）だったということがあります。民間における契約関係とは違って、官がこのような暴排条項を入れること自体、憲法違反ではないのかという争いです。

ということは、民間で不動産を営まれている方にとって、この判例は関係がないのかというと、決してそうではありません。憲法は民に及ぶ私人間効力を認めていますので、皆様がこういう事件の当事者になられたとしても、同じような憲法判断になるかと思われれます。

◎事案の概要

では事案の概要ですが、市営住宅ですので市条例に基づいて、主に収入要件でもって入居者を決定していくのですが、平成 17 年 8 月に Y を入居者として決定した。

この時、市条例 46 条 1 項柱書きには「市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において、当該入居者に対し、当該市営住宅の明渡しを請求することができる」旨の規定があったが、この各号のところに暴排条項は入っていなかった。

その後、平成 19 年 12 月になって、暴力団排除の動きが高まり、政府の動きもあったこともあって、西宮市は条例を改正して、その各号の中に 6 号として「暴力団員であることが判明したとき（同居者を含む）」との規定を追加した。

この条例において「暴力団員」とは「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（「暴対法」という）の 2 条 6 号に規定する暴力団員をいう」と、定義されました。

その後、平成 22 年 8 月、Y は両親と住みたいとの申し出があったので、市は承認した。ただその時に、19 年に条例改正していることを受けて、Y と Y のお父さんに「名義人又は同居者が暴力団員であることが判明したときは、ただちに住宅を明け渡します」との誓約書を、市に入れさせています。また、市は Y の父に市営住宅の駐車場の使用も許可しました。

そして平成 22 年 10 月になって、Y が暴力団員であるとの連絡が兵庫県警から市にあった。そこで西宮市は、Y に対し、条例 1 項 6 号に基づいて、11 月 30 日までに住宅を明け渡すよう請求した。駐車場についても同様に明け渡しを請求した。

付加的な事情として、ここが重要なポイントになるのですが、Yは別に家を借りていて、この市営住宅は住んでいなかった。Yの両親が住んでいました。

◎判旨

最高裁はどう判断したかですが、「地方公共団体は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する者に市営住宅を施策して、実施するものである」という前提をおきながら、「当該住宅に入居させまたは入居を継続させる者をどのようなものにするかについては、その性質上、地方公共団体に一定の裁量があるというべきである」とした。

つまり、誰を入れるのかは自治体の裁量だとした。その時、何を基準にするかというところ、例えば収入要件でもって決めることになるかと思えます。

さらに「暴力団員は、集団的にまたは常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体の構成員と定義されているところ、このような暴力団員が市営住宅に入居し続ける場合には、他の入居者の生活の平穏が害されるおそれを否定することはできない」とした。ここでポイントは“おそれ”と書かれていることです。

続いて、「他方において、暴力団員は、自らの意志により暴力団を脱退することができる」とも書いてあります。

そうであるならば、暴力団員はここに住まないとならない理由はない。他のところで住むことも可能ということで、こういった点を理由に「暴排条項を含む本条例は、憲法14条に違反しない」と判断した。

なおこの事例は、憲法14条違反と22条違反で争われました。14条は「法の下での平等」を定めています。合理的な理由で区別しているので差別ではないと14条違反はないとしました。

22条は「居住の自由」を定めています。つまり公共の福祉に反しない限り、どこに住んでもいいと憲法に定められているのですが、今回それについても争われました。

この「居住の自由」に関しても、憲法を引用し「公共の福祉に反しない限り」との制約がついていることを理由に、粗暴な行いをするおそれのある人達を制限することは公共の福祉という別の要請が働くので、その範囲において「この条例は憲法22条に違反しない」と判断しました。

ここまでが条例そのものについての合憲性、有効性についての判断です。

ではこの条例が有効であることを前提として、この人達を追い出しているのかという適用部分の判断ですが、これについては「Yは他に住宅を賃借して居住している」ということに加えて、「誓約書が出されているということを考え併せると、明け渡しを求める規定の適用を認めることは憲法違反に当たらない」と判断しました。

②判例の意義

この判例から言えることは、暴排条項は憲法違反ではないということが、最高裁によって明確に示されたことです。

その理由として「他の住居者の生活の平穏が害される“おそれ”で足りるとした点です。ここは大きなポイントとしてあげられます。

またもう一つは、理由の中にあったように「暴力団員は、自分の判断で暴力団をやめることができる」

ということも、合憲と判断されたポイントです。

なおご注意頂きたいのは、この事案は、市営住宅における賃貸借が憲法問題として最高裁でダイレクトに争われたため、民間の賃貸借契約において同じように「公序良俗に反する規定で憲法違反だ」と争われた場合、全く同一の判断になるかという点、必ずしもそうとは言い切れないところがあります。

もっとも、最高裁が賃貸借契約の暴排条項の有効性を明確にしたことは極めて重要です。

③実務上のポイント

実務上のポイントとしては、暴排条項を既に賃貸借契約書に入れられているかと思いますが、まだであれば、合憲性のお墨付きが付いていますので、入れていただきたいと思います。

暴排条項が入っていない契約書に基づいて、既に入居されている場合は、更新時に暴排条項を入れた契約書に巻き直してください。もしくは本件のように誓約書等を差し入れていただく対応をしていただければ、何かあった時に立ち退きの請求ができます。

④気を付ける点

(福田)

憲法は日常的には馴染みはありませんが、今回、暴排条項が憲法 14 条と 22 条に違反しているかどうか正面から争われた結果、違反なしとの判断になりました。判旨に書かれていることは、民間の賃貸借契約にも十分当てはまることですので、参考にしていただければと思います。

この最高裁判例で一つ確認しておきたいことは、居住者が暴力団員であるというだけで契約解除できるのかどうかという点です。

入居者が暴力団員であることに付随して、例えば暴力団関係者が出入りするとか、住民を脅すといった事実があるのならともかく、そういった事実が全く無くて、単に入居者が暴力団員であるということだけで、契約解除することに合理性があるのかということは考えておかなければならないことだと思います。

本件では、借主である暴力団員は建物には居住していなかったということと、「暴力団員であれば明け渡します」という誓約書を、両親ともども差し入れていたという事実がありました。

ということは、そもそも暴力団員だけであるという理由だけで解除した時、公序良俗違反とかで、その合理性を否定されることはないのでしょうか？

(加納)

今回の場合、判旨のところの最後の「適用」のところ、その条項自体の有効性と適用の有効性を分けて判断しています。ですから、皆様も立ち退きを求める場合、同じような判断枠組になると思いますので、暴排条項を入れていただくことは、ここでの判断と同じで「無効だ」ということになる可能性は極めて低いと思います。

ただ適用に関しては、入居者が“暴力団員だ”と分からないような場合、また賃料も毎月きちんと払っていて、粗暴な行動も無い場合に、その人が暴力団員だということだけで立退きをさせられるのかという点、そこは疑義が残ります。

「なぜか」と言うと、民法の一般原則に「権利濫用」という条文があるからです。

もし暴力団員であるという理由だけで、何もしていないのに追い出せるとなれば、家主としては、「この

建物は老朽化しているので、立退きをさせたい」というような要請があった時、無理やりそこに紐付けすれば、追い出すこともできなくはないということになってしまいます。

また賃貸借契約書に、単に暴力団と明記するだけではなく、もう少し広めて「暴力団もしくは暴力団関係者、密接関係者あるいは過去5年間暴力団員で無かった」などと書いてあるような契約書もあります。そういう契約書であれば、家主が、密接関連者とか暴力団風というようなところに無理やり紐付けして解除をしてしまうようなことを認めてしまうことになってしまいます。

ですから実際の適用時の問題としては、入居者が暴力団関係者であることはもちろん、客観的に見て“出なければならない”と、裁判所が納得するような状況があることが必要だと思います。

(福田)

民法において賃貸借契約の解除というのは、信頼関係が破壊されたかどうか問題になります。この信頼関係が破壊されなければ契約は解除できません。ですから暴力団員であるという理由だけでは、その根拠としては弱い。日常居住において、他の居住者と比べてなんら問題がない。時に模範的な賃借人というケースもあるわけで、そんな場合、暴力団員であるという理由だけで解除されるとなると、信頼関係が破壊されたのかどうか恐らく議論されることになるかと思います。

もう一つは、暴排条項は信頼関係の破壊行為とは別次元の問題だという説があります。これは政府が主導して、暴力団を排除するというある種政策的なところから持ち込まれている条項ですので、信頼関係の破壊ということを要件としなくてもいいという考えです。

すから具体的に民間の契約で、暴排条項をベースに契約解除となった場合、今申し上げたように暴力団であることにプラスして、やってはいけないことをやったということがあれば大丈夫だと思いますが、そではない場合、単に暴力団員であることが分かったので解除するとなれば、十分に争われる可能性はあると思います。

最高裁は「暴力団員が入居しているということだけで、平穏が害されるおそれがある」と認定していますので、他にどんなことがあった訳ではなく、暴力団員であるという事実をもって、この条例の有効性を認めていると強弁すれば、解除は認められるという議論も当然出てくるかと思います。

この辺りは今のところ我々が認識している範囲では、まだ民間における賃貸借契約で暴力団排除条項が争われたケースを存じませんので、今後の裁判例の積み重ねを待つしかありません。ということで今後、この暴排条項を巡る裁判例を注視していく必要があるかと思います。

3. 自力救済

日本は法治国家ですので、権利の実現も法律に則って裁判所の手を借りて実現しないといけない。ということで自力救済、実力行使は認められていません。

ただ賃貸借の場面で考えてみると、賃料の滞納が続く、あるいは「滞納していますよ」と言えば入金するが、またすぐに滞納が始まるといった困った賃借人がいる場合、貸主としては「出来るだけ早く出てもらいたい」と考えるのは至極当然です。

しかしながら賃貸借契約の解除は、信頼関係の破壊があつてはじめてできるもので、“賃料を払わないから解除”と言う訳にはいきません。

しかしながら1年も2年も賃料を滞納していただければ、これは見事に信頼関係を破壊していますので、

賃貸借契約を解除した上で、明け渡しは求められますが、そういう場合であっても、賃借人は任意に明け渡ししてくれるとは限りません。

そうした場合、賃貸人が明け渡しを実現しようと思えば、結局は弁護士に依頼して、明け渡し訴訟を提起してもらい、判決に基づいて強制執行しなくてはならない。時間と費用がかかってしまいます。

その一方で、賃料を払っていないのに居座っている賃借人がいます。それに対して賃料という収益を全く得られないのに物件だけ占有されている賃貸人がいます。

そういう立場になりますので、貸主としては、それを何とかしたいと思う。それで“鍵を付け替えて、中に入れないようにしよう”とか、“水道を止めてしまおう”とか、お考えになられる。

しかし、これをやってしまいますと、日本の民法では「自力救済」ということになって、そのこと自体が違法と認定されてしまいます。

ただ「鍵を付け替えたが認められなかったので、元に戻した」で、済むのだったらいいのですが、逆に、賃料を滞納している賃借人から「勝手に鍵を取り換えられた」と損害賠償請求されるケースがあります。

そういう損害賠償を認めた裁判例をご紹介します、注意を喚起したいと思います。

(加納)

①最高裁昭和 40 年 12 月 7 日＝自力救済は禁止

それでは自力救済に関する裁判例について、私の方からいくつかご紹介していきます。

まずは最高裁の判例ですが、すでに昭和 40 年の昔に自力救済に関して、規範を立てていますので、そのご紹介です。

判旨としては、「私力の行使は、原則として法の禁止するところである」。これが大原則になります。法治国家なので、自分で奪い返すということは社会の乱れに繋がる。そういうことは止めて、裁判手続でやりましょうということです。

続いて、「権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない」と、述べています。言葉は抽象的ですが、自力救済が認められるのは、感覚としては非常に狭いと思っていただいてもいいと思います。

この最高裁の事例は、土地を借りて店をやっている人との契約が終了したとして、地主がその建物の周りに板塀を立ててしまった。それに対して、借主が板塀を自力で取り外した。自力救済に対して、自力救済でやり返した。

それに対して最高裁は、判旨にあるようなメルクマールを立てて、借主が板塀を外した行為は認められないと判断したのです。

これは非常に特殊な事例での裁判ですが、「自力救済は、例外的なことしか認められない」ということは、昭和 40 年代から決まっています。

②大阪地裁平成 25 年 10 月 17 日＝不法行為で損害賠償

続いて大阪地裁における近時の裁判例をご紹介します。

家主が賃料滞納を理由に、家賃の保証会社とともに借家人を追い出したことは不法行為に当たると損害賠償を認めた事例です。

事案の概要です。一般的な住居物件で、家賃は月額 82000 円。賃料は、平成 22 年 9 月までは前月払いで払っていた。その後、10 月の半ばに 10 月分賃料の一部を支払い、11 月に入って 10 月分の残りを払った。しかし 11 月以降は全く払っていません。

そこで貸主は、契約解除の意思表示を 11 月 30 日に行った。一般的に契約解除できるのは、滞納が 3 ケ月とか 6 ケ月とか経ってからですので、今回のこのケースは少し早いのです。

信頼関係が破壊される程度でなければ、契約解除は認められないにもかかわらず、かなり早く動いているのが本件の特殊性と言うか、悪質度高いといわれるゆえんです。

また、この時の追い出し行為が極めて酷いのです。保証会社の代表取締役と貸主の会社の従業員が「出て行け。こんなところに住むな」など、暴言を吐いたのです。この事実は裁判で認定されています。そして、鍵の取り付けに関しては、鍵自体を取り換えたのではなく、元々ある鍵の上にさらに簡易な鍵を付け足したのです。

さらに立入行為も行っています。具体には玄関ドアのチェーンを切って、中に押し入ろうとしました。そこでも借主に「犯罪者」と暴言を吐きました。これも認定されています。その後またさらに立入行為を行った上で、鍵を交換してしまいました。

審理の中で、家主は、こういった行為に対して、借主が賃料を払っていないことから過失相殺を主張した。「賃料を払わずに住んでいる。こちらはマイナスになっていく。向こうにも落ち度があるのではないかと」。

そう言いたいお気持ちは重々わかるのですが、これについて裁判所は、「賃借人が賃料を払わないからと言って、法的な手続きによることなく、退去を迫る一連の行為はなんら正当化されるべきものではない」と、過失相殺については明確に否定しました。

そして裁判所は、ここに出てくる貸主側の登場人物全員に損害賠償を認めました。

保証会社の社長は、ご自身が先頭に立って部屋に立ち入り、そして暴言を吐いた。これはまさに不法行為そのものなので、民法 709 条責任が問われました。

保証会社も、会社法 350 条の責任が問われ、損害賠償責任を負いました。代表取締役が不法行為をした場合、会社も損害賠償責任を負うという条文です。

次に、貸主の会社も民法 715 条の使用者責任が問われました。家主の会社の従業員も、保証会社の代表取締役と一緒に「出て行け」と暴言を吐き、押し入る行為を行ったからです。「全部一緒にやっていない」との主張もありましたが、こういった行為は、全部一体として一連の共同不法行為という認定です。

今回のこの判例で是非知っていただきたいのは、貸主の会社社長も責任があるとされたことです。この人は、一緒に行って暴言を吐いたり、立ち入ったり、鍵を取り換えたということは全くありません。しかし会社法 429 条 1 項に、「会社が第三者に対して損害を及ぼした時は、その役員についても責任を負う」との条項があります。この適用を受けて、社長個人の責任も認められました。

判旨に「賃借人に対して賃貸借の目的たる物件を使用、収益させることが賃貸人の最も基本的な義務である以上、賃貸借を業とする会社においては、実力をもって賃借人の占有を排除するような業務執行については、特に慎重な法令遵守が求められ、賃貸借を業とする会社の代表取締役においては、この点について違法な業務執行が行われないよう会社内の業務執行態勢を整備すべき職務上の義務を負うものと解される」と、任務懈怠責任が認められて、社長個人も損害賠償責任が問われました。

行為自体は誰がみても不法行為です。従業員が勝手にやったとしても、社長個人も責任が問われること

がありますので、その点、ご留意頂けたらと思います。

③東京地裁平成 18 年 5 月 30 日＝特約を結んでも不法行為

今度は平成 18 年の東京地裁の判例です。ここでのポイントは特約です。

通常の契約において、「合意さえあれば」ということで、契約書の最後に「滞納したら、立ち入っても良い」といった特約さえ入れておけば、立ち入っても問題ないのではないかと、一般的な発想としてあります。

実際にこの事案では、賃貸借契約において、「賃借人が家賃を 2 ヶ月分以上滞納したときは、賃借人の承諾を得ず入り、適当な処置を取ることができる」ということと、「2 ヶ月分以上滞納したときは無催告解除できます」という旨の 2 つのことを定めていた。

そんな契約がある中、賃借人が 2 ヶ月以上の賃料を滞納したので、賃貸人は契約を解除して、賃借人の不在中に立ち入り、かつ鍵の付け替えも行った。そんな事案です。

判旨は「本件特約は、『法的手続きによったものでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別な事情』があるといえない場合に適用されるときは、公序良俗に反して、無効である」とした。

東京地裁は、“公序良俗”であるとか“権利の濫用”といった民法の一般条項に紐付けて、「無効」と判断したのです。

とはいうものの、こういった特約を入れておいても無駄だから削除してくださいという話ではないのです。入れて頂いて結構です。

というのは、「この特約は、こういう時に適用されたので無効です」ということなので、本当に緊急やむを得ない時に、こういった特約によって立ち入った場合は有効と考えられます。ですから、この特約自体を放棄していただく必要はありません。むしろおいて下さって結構かと思います。

ではどう言った場合、有効なのかというと、範囲はかなり狭められていて、安否確認の必要があるような時です。例えば、部屋中で死んでいるのではないかというような時、あるいは異臭が漂っている時です。腐乱臭とは限りません。シンナー臭いとか、ガス臭いとか、防災上緊急に何かしないといけないというようなことが分かる場合です。まさに緊急やむを得ない状況ということになります。

こういった時、この条項によって立ち入ったとしても、その特約が無効になることはないのではないかと。争いにならないと言う訳ではありません。ですから大丈夫だとはいえませんが、恐らく今のような話であれば、問題はないかと思います。

④大阪地裁平成 19 年 3 月 30 日＝無断立ち入りは違法

この大阪地裁の事例は、クーラー修理の為に賃借人に無断で居室内に立ち入った行為が問題になった裁判例です。自力救済とは異なるのですが、立ち入りという問題において、実務上ありそうだなということで、ご紹介しておきます。

事案の概要です。クーラーが設置されている賃貸借物件で、このクーラーが故障したので家主が修理することになり、修理業者に来てもらうことになった。そこで「3 月 30 日に業者が来ます」と、家主が言ったところ、借主は女性ですが、「3 月 30 日は家に居ますので来てもらって結構です。万一約束した時間にいなかったら、中に入っていただいて結構です」という約束をした。

ところが、修理業者は3月30日は忙しかったのか、「29日にしてください」と家主に連絡しました。家主は「30日に居なくても、入っても良い」と言われていたので、「29日になったとしても、入って良いか」と言うぐらいの感覚だったと思うのですが、29日に家主は、鍵を持っているので、勝手に開けて中に入り、業者がクーラーの修理してしまいました。

借主の女性は、勝手に入られて「気持ち悪い」となったのです。知らない間に中に入られてクーラーを直された。女性からすると、30日に自分が居なくても入って良いというのは、その日に約束しているから、前もって片付けをして、誰かが入ってきても恥ずかしくない状況にして、出て行けるという想定なわけです。でも29日に来られたら、そういうことはしていない。洗濯物も出したままの状態かもしれない。そんな状況で、知らない男性が入って来るというのは不快、気持ち悪い、ということで賃貸借契約を解除して、敷金返還請求と慰謝料請求を行いました。

この事例は大阪地裁ですが、金額が少ない事件でしたので、まず簡裁にかかっています。控訴審で地裁になったので、2回にわたって審理されました。

こういった無断立入が不法行為と言えるのか、また無断立入を理由に契約解除できるのか。さらに敷引きの有効性ということが本件の争点になりました。

裁判所の判断は「不法行為に当たる」でした。慰謝料3万円を認めました。立ち入りを理由とする契約解除は否定しましたが、結果的には、解約によって終了されているという理解です。

敷引きについては、一部を消費者契約法10条違反で無効とし、残りを有効との判断をしました。

このように借主の家に勝手に入ることは、プライバシーの問題もありますので、こういった状況においても、極めて慎重であるべきかと思います。

この事例は別ですが、自力救済は、賃料を滞納している借主を追い出すのに、どうしてまともに業務している家主が、弁護士を雇って、費用をかけて、裁判にかけてなんてことをしないといけないのか、というところから始まるのがほとんどですが、この選択は認められません。気を付けてください。

実務上の対応としては、保証人の確保であるとか、敷金は高めに取って下さいと言うようなことですが、「なかなかそう上手く行かない」という話ではあるかと思います。

賃料滞納が始まったら、費用はかかりますが、弁護士などの専門家に早めに相談して、法的津続きでもって解決するようにして下さい。

⑤自力救済についてのポイント

(福田)

自力救済について、いくつかのポイントで議論してみたいと思います。

一つ目。最初の大阪地裁の平成25年10月17日の裁判例は、“地上げ”と思うばかりの行為がなされたケースですが、厳密に言って過失相殺が認められないのかという問題です。

要するに、借主の賃料不払いという事実を考慮すべきと言う主張に対し、裁判所は「正当化されない」と判断しましたが、本件は、賃料の不払いが1か月、2か月ということだったので、これが例えば1年も2年も不払いという期間が長い場合でも、全く考慮されないということなのですか？

(加納)

過失相殺は認められないのかということですが、この判旨にある通り、借主が賃料を支払わないから

と言って、こういうことは正当化されないと明言されていますので、期間の長短によって、ここの判断が変わることは、この文言を見る限りないと思います。

一方、では全くこの自力救済が許された事案がないのかと言うと、私の知る限り4件あります。その1件は店舗だったのですが、1年間の不払いで500万円もの滞納があった事案です。

ただこの事例も、1年溜めたから自力救済が許されたという判断ではなく、借主が行方不明になっている期間が長かったということと、賃貸人もその時々適切に、例えば公正証書を巻いてそれに基づいて差し押さえをしたとか、法律上の正当な権利を行使したということが総合考慮されて、自力救済が認められました。

ですからこの場合、賃借人が長い間払っていなかったことが、一事情として考慮されたにすぎないということかと思えます。

(福田)

逆に言いますと、不払いが長いからということだけでは認められないということですね。

(加納)

はいそうです。それ単独だけでは難しい、認められないと思います。

(福田)

それともう一つ。本件では暴言を吐いたり、数度にわたって鍵を付け替えたり、ドアチェーンを切ったなど、かなり悪質な行為があったのですが、そこまではなくて、例えば留守中に鍵を付け替えただけというような場合でも、やはり不法行為ということで損害賠償の対象になるのでしょうか？

(加納)

事件の多くの場合、鍵を付け替えかえたとか、張り紙を貼ったといったものがほとんどですが、鍵の付け替えのみであっても、不法行為と考えていただいて結構かと思えます。

損害の認定に関しても、慰謝料的なものだけではなく、鍵を付け替えられてしまうと、借主は家に入れないので、ホテルに泊まるという話になります。その実損も損害額に認定されます。

(福田)

おそらくこういう行為はその軽重に関わらず、不法行為の認定を受けるということです。そもそも自力救済は最高裁の判例で説明したように、本来駄目なのです。極めて限定的な場合だけ許されるのです。これが自力救済についての裁判所の判断です。

ですから「この程度ではたいしたことは無い。許されるのでは」という甘い判断をして、訴訟を起こされたら、不法行為の認定を受ける可能性があります。十分ご注意を頂きたいと思えます。

もう一つ。先ほどのクレーターの事例にあった立ち入りに関してですが、普通のマンションの賃貸借契約では、どの程度この条項が入っているのかはよく存じませんが、店舗における賃貸借では、通常この立ち入り条項は入っています。物件の保全とか衛生面とかあるいは防災上必要がある場合などです。

ただ原則立入る場合は、事前に賃借人に連絡をした上で、立ち入ります。緊急やむを得ない場合は、先

に立ち入って、後から立ち入ったことをご報告しますという立入条項が一般的です。

このクーラー修理の案件についても、立入り条項はあったようですが、その点を考慮されることなく不法行為が認められたのはなぜかと言いますと、緊急性がないからです。30が29日になっただけです。どうしても29日あるいは30日までに直さないと、大変なことになるという訳ではありません。緊急性がありませんので、立入条項があったとしても、それでカバーされるものではないということです。

それともう一つ前の案件です。「賃料を滞納すれば立ち入ってもいい」という特約は一般的ではありません。今申し上げたような立入条項という形で規定していただくのが良いのかと思います。

(加納)

自力救済のところでも1点だけお話しすると、裁判にも流れがあります。自力救済を認めた判例は4つあるのですが、いずれも昭和です。最新のものでも昭和63年です。平成になって認められたものは、私の知る限りではありません。

ということは、ここ30年、自力救済は認められていないのです。同じ事象であっても、プライバシーの問題とか、時代の流によって、解釈、判断が変わるといふことの現れかと思えます。

4. 事故物件

次に事故物件です。これは賃貸物件で自殺とか殺人事件といった事件が起こった場面です。

賃貸物件における人の死は、法律的に見れば2つの側面があります。1つは、そういう事情があった物件を貸す時、賃貸人はどこまで説明しなくてはならないのか。そういう場面における告知義務の問題です。もう一つは、賃貸物件でそういう事が発生した場合、賃貸人は、賃借人もしくはその遺族等に対してどういふ請求ができるのかという問題です。

最近、ネットで“事故物件”と検索しますと、事故物件がずらっと出てくるなど、事故物件についてはかなり世の中でも認識されてきているかと思えますので、この点について、加納の方から裁判例をご報告させていただきます。

(加納)

◎告知義務と損害賠償

①大阪高裁平成26年9月18日＝告知義務違反で損害賠償

まず告知義務と損害賠償について、比較的新しい大阪高裁の平成26年9月18日の裁判例をご紹介します。

事案の内容です。弁護士が平成23年5月2日にマンションの1室を競売で取得した。居住者は、立退きを求められるまでぎりぎりまで住んでいた。競売で落とされた直後の同月5日頃、マンションの元所有者の妻が同室内で自殺。競落した弁護士が、7日にその物件を確認にいったところ、まさに自殺している人を発見した。

タイミングがすべて悪いのです。競落する前に自殺されていたのであれば、それなりの対処の仕様もあったのですが、物件を取得してから住人が死んだ。自分の管理下にあるかどうか微妙な時に、人が亡くなってしまった。でもこれはもうどうしようもない。事故物件として受け入れるしかない。そういう状態がありました。

その後、このマンションを弁護士は賃貸にまわしたのです。亡くなって1年ちょっと経った24年7月になって、業者に仲介の委託をした。その時、仲介業者に自殺物件であるということは一切言っていません。業者は何も知らされていなかった。その後、8月に原告である賃借人と賃貸借契約を締結した。

賃借人は新婚のご夫婦で、奥さんは妊娠6ヶ月。引っ越してきたその日に、そのマンションに住んでいる人から、去年、奥さんが自殺で亡くなった物件だと聞かされました。妊娠中ということもあったかと思うのですが、そのことで奥さんはパニック症状になって、実家に帰り、ご主人も前に住んでいたところに戻ってしまった。

賃借人は賃貸人に対し、この契約の為に出費した金員、引越代、慰謝料等の請求をされた。こういう事案です。

判旨は、「一般に、建物の賃貸借契約において、当該建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いており瑕疵に当たる」と判断した上で、「賃貸人は、信義則上、この事実を告知すべき義務があった」と認定しました。

ここでのポイントは“信義則上、自殺事実の告知義務がある”と明示したことです。

すなわち、ここに何か法律があるという話でも、宅建業者が重要事項の中で説明する義務があるという話でもないのです。これらのこととはまた別の話として捉えている点です。信義則上、告知義務があったのです。

この事例は、1年数か月前の自殺ということですが、では何年経てば告知しなくても良いのか。そういう話になってきますので、他の裁判例をご紹介させていただきます。

②東京地判平成18年4月7日＝告知義務を否定

次は告知義務が否定された事例です。

事案の概要ですが、まず請求額は2000万円です。居住用ではなく店舗（洋風居酒屋）ということで、請求額が高くなっています。事故の内容は、平成12年〇月に、賃借人の長女の夫が、本件建物屋上から公道に飛び降りて自殺をしました。

契約内容は、その本件建物部分で、賃借人は平成13年7月から3年間の契約をして、平成13年9月に店を開店した。因みに、賃料は月40万円、保証金320万円です。

この事例では、告知義務が否定されたのですが、ポイントは、建物の屋上からの飛び降り自殺ということで、賃貸目的物である店舗部分で自殺があった訳ではないということ、それにプラスして1年6ヶ月もの期間が経過した物件であったということが斟酌されたようです。

先ほどの事例は1年数か月前であっても告知義務が認められました。今回1年6ヶ月でも認められていないというのは、やはり場所が大きなポイントだったと思います。

では場所が違っていたらいいのかと言うと、必ずしもそうとは言いきれません。例えば建物からの飛び降りであっても、1か月であれば、もしかしたら告知義務を認めたかもしれません。事案、事案でその判断は異なってくる可能性は大いにあります。

この事例は、その場所そのものでの自殺ではないことにプラス、事件後1年6ヶ月という2つの要素で、このように判断されたと見るべきだと思います。

③平成 19 年 3 月 9 日＝自然死において告知義務は否定

次に、自然死において告知義務が否定された平成 19 年 3 月の東京地裁の裁判例をご紹介します。

事案の概要は、賃借人の従業員が建物内で病死しているのが死後 4 日後に発見された。賃貸人は、建物の価値下落の損額を負ったとして、賃借人に損害賠償請求した。

ポイントは、「借家であっても人間の生活の本拠である以上、老衰や病気等による自然死は、当然に予想される場所である」ということです。

人はどこかで必ず死ぬのです。昔は家で死ぬことが多かったのですが、どこかで誰かは死んでいるのです。そういう事実があるので、自殺と自然死は分けて考えるべきだというのが、裁判所の考え方だろうということなのです。

ただし、賃借人が自然死を含めて人の死がないことを契約の前提としていたような事情があれば、判断は異なった可能性があります。契約に来られた方が、「自然死を含めて誰も死んでいないですね」と、聞かれた場合は、告知すべきだと考えます。

この裁判例でも、「自然死も含めて人の死がないことを契約の前提にはしていない」ということを判断要素にしていますから、わざわざ借りる人が聞いてきた場合、そういう状況があれば告知しなければならない。自然死だからといって、黙っていて良いということではありません。聞かれた場合は、それが契約条件の一つと捉えますので、告知していただく必要があります。

◎賃貸人による損害賠償請求

次は、賃貸借物件で人が亡くなった場合の損害請求についてです。貸主からすれば、長期間貸せないとか、賃料を下げないと入らないということで、経済的損失を被ります。その損害を、亡くなった人には請求出来ませんので、その代わりに、亡くなった人の周辺の方達に損害賠償請求出来ないかと言うことで、出来るという判例と、出来ないという判例を以下にご紹介します。

①東京地裁平成 22 年 9 月 2 日＝損害賠償を認める

事案の概要は、賃借人が無断転貸し、無断転貸で住んでいた人が自殺したのです。

ここでの争点は、賃借人による債務不履行があったか否か、そして債務不履行による損害発生及びその因果関係の有無。つまり、人の自殺についてまで自分が責任を負わないといけないのかということと、そこに因果関係があるのかどうか。さらに保証人にも損害賠償請求されますので、その保証の効力と保証債務の範囲についてです。

1 点目の債務不履行責任の有無については、最初に「自殺があれば、賃料はより低額でなければ賃貸できないことは明らかである」と抑えた上で、この事案に関しては「賃借人が賃貸人の承諾なく、当該物件に第三者を居住させていたような場合、賃借人に対し居住者の自殺といった事態の生じないよう配慮すべきことを求めたとしても、過重な負担を強いるものではない」と判事しています。

そしてさらに、「居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することもその内容に含まれる」と、借主の善管注意義務の不履行を認定しています。

損害額については、「自殺したことにより特に必要となったものを含め」というように、通常の原因回復だけでは足りないの、ハウスクリーニング代的なものなども当然認められました。

それにプラスして、「物件を賃貸するに当たっては、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は賃借

希望者に対し自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。そうである以上、本来の賃料相当額と実際に設定された賃料額との差額についても、遺失利益を認める」と判事しています。

ただその一方で、嫌な気持ちというのは100年前に人が死んだという話と、昨日人が死んだという話は全然違って、そういうものは時間の経過とともに希釈化されていけらうと認定した上で、本件については、貸せない期間を1年間、安くしないといけない（この場合は半額と認定）期間を2年間として、その部分の損害賠償請求を認めました。

こう判断した背景には、本件は都会にある単身者向けのワンルームマンションで、地域住民との関連性も希薄で、噂もそれほど立たないだろう、流動性も高い物件だろうといった総合判断がありました。

保証人の責任範囲については、保証人としては「そんなことまで責任を負っていない」と言いたいのは分かるのですが、裁判所は、一般的に保証人が差し入れる契約書の条項には“一切の債務”と書いてあることがほとんどですが、「そういうことを合意している以上、賃借人が負う債務についても、連帯して保証の範囲内に入る」と判断しています。

②東京地裁平成13年11月29日＝損害賠償を認める

事案の概要ですが、会社に社員寮として貸している物件内で、社員が自殺した。貸主は10年分の賃料差額相当を求めたのですが、結果としては2年分が認められた。

判旨は、仙台市内という都会で事件があったということと、会社の借りに使うような単身者用アパートであったということ、さらに事件後「2年程度を経過すると、瑕疵と称することはできなくなる」というようなことで、2年の範囲において賃料差額を損害賠償として認めました。

（福田）

確認ですが、こういう事故があった物件であっても、事故後Aに貸して、その次にBに貸す時は、告知しなくてもいいというような裁判例があるのですが、これについてはどう考えればいいのですか？

（加納）

この“1人かませる”というのが、巷ではまことしやかに言われ、誰かを挟めば大丈夫という話になっているのですが、その判例は平成19年8月10日の東京地裁で、「特段の事情が無い限り、次の次の賃借人に対して告知義務は無い」という判決があったため、ザッと読めばそういうように読めてしまう判旨になっているからだと思います。

ここでのポイントは「特段の事情が無い限り」というところです。特段の事情というのは、「自殺した人の次の賃借人が極めて短い期間で退去したというようなことが無ければ」ということです。

この「極めて短い時間」というのを、どう読むかということですが、一般的に賃貸借契約をする時は、場所柄にもよりますが、3ヶ月とか6ヶ月という短期間での契約はされないと思います。概ね2年、短くて1年というような期間ではないでしょうか。

ですから「普通の賃貸借としての期間がなければ告知義務は消えない」と読むのが正解です。1ヶ月ちょっと入れて消してしまう、ロンダリングのようなことは無効です。

結局のところ、2年3年といった一般的な期間になっていくという意味で、この東京地裁の判例も同じような判断枠組みになるかと思います。

(福田)

ですからダミーで一人入れれば、もうその後は告知しなくてもいいというのは、間違いです。

結局、告知義務が認められる期間とといいますか、事故があった場合、どの期間の賃料の減少を損害として認めるのかは、裁判例では2年3年といったところが多いのですが、理解としては、単純に年数だけでは判断すべきではないと思います。

それ以外で考慮すべき事情として、どういうことがあると考えればいいのでしょうか？

(加納)

その利用目的が、居住用か事業用か、その違いはやはりあります。居住用の場合、人が住みますので、その嫌悪感の度合いは高いと思われます。居住形態も単身者用か家族用かで違ってくると思います。家族用となれば、やはりファミリーで住みますので、嫌悪の度合いは高くなると思います。

その他では、事件の性質です。自殺なのか、そうではないのか。また大きくは、都会なのかそうでない田舎なのか。不動産の流動性はあるのか、それに加えて時間の経ち方です。長いものでは4年という期間を賃料減額の期間として認めている裁判例もあります。ですから「2、3年位かな」という感覚でいると少し危険です。

(福田)

結論としては、総合判断ということになるかと思います。どういう物件なのか、そこで起こった事件の内容がどういうものなのか、どういう場所に位置しているのか、都会の真ん中のワンルームマンションなのか、地方都市の一軒家なのか。そういうことで変わってきます。

その結果、“迷う”ということになれば、保守的に判断するのが正解かと思います。つまり“これで大丈夫”ということになれば、その契約の内容と照らして言っておいた方がいいという場合、告知しておく必要があります。

◎終わりに

今日は賃貸借契約における事故物件についての判例をご紹介しましたが、売買におけるケースも当然ありますが、売買の場合の方が、賃貸と比べて、その告知義務が認められる範囲は広いのが一般的です。

それは、所有権を取得して、そこに永続的に住むということですので、賃貸で一定の年限で入れ替わることが前提とされている契約とでは大きくは異なります。

具体的な例では、50年前の事件とか、25年前の事件といったようなものであっても、それが農村部で起こった事件で近隣の人の記憶に残っているような事情があれば、告知義務が認められます。そういうケースもありますので、ご留意いただければと思います。

(終わり)